

Gemeente Wijdmeren

Bestemmingsplan Nieuw-Loosdrechtsedijk 209



Toelichting

Gemeente Wijdmeren

Bestemmingsplan Nieuw-Loosdrechtsedijk 209

Toelichting

Gegevens project:



t. 06.27052755
e. info@woerkomadviseurs.nl

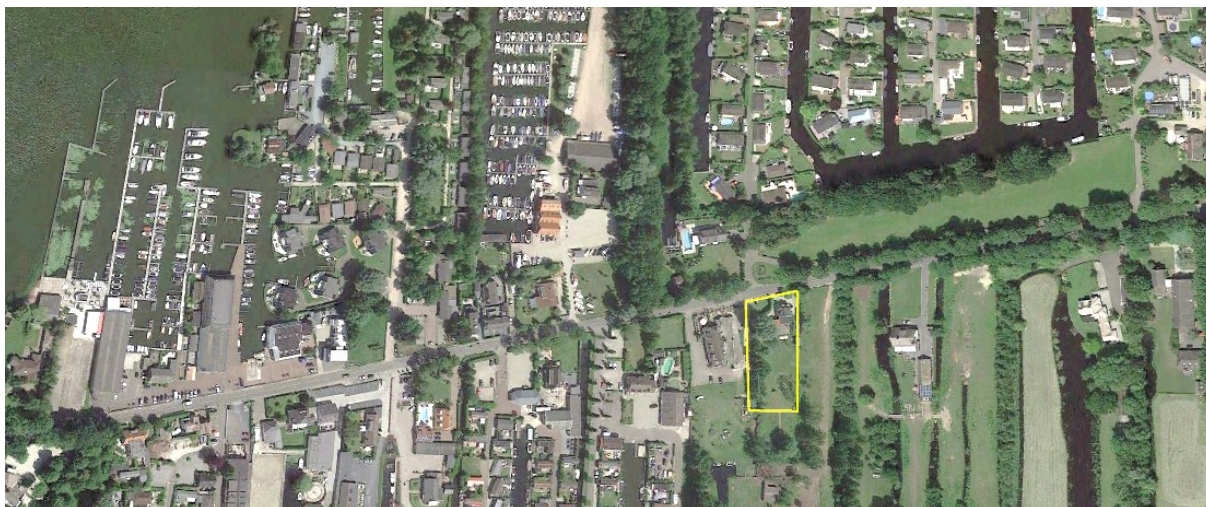
Projectnummer: **024.001**
Datum: **21 september 2017**
Opdrachtgever: **P.C. Baas**
Nieuw-Loosdrechtsedijk 209
1231 KT Loosdrecht.

Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1.	Plangebied	5
1.2.	Aanleiding	5
1.3.	Doel	6
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Huidige & beoogde situatie	7
2.1.	Karakter gebied	7
2.2.	Beoogde situatie	10
3.	Beleidskader	11
4.	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	12
4.1.	Bodem	12
4.2.	Wegverkeerslawaaï	12
4.3.	Luchtkwaliteit	12
4.4.	Externe veiligheid	13
4.5.	Bedrijven en milieuzonering	13
4.6.	Kabels en leidingen	13
4.7.	Water	13
4.8.	Flora en fauna	14
4.9.	Archeologie en cultuurhistorie	16
5.	Haalbaarheid	17
6.	Juridische planopzet	18
6.1.	Hoofdstukindeling	18
6.1.1.	Inleidende regels	18
6.1.2.	Bestemmingen	18
6.1.3.	Algemene regels	18
6.1.4.	Overgangs- en slotregels	19
6.2.	Bestemmingen	19
6.2.1.	Wonen	19
6.2.2.	Waarde – Archeologie - 4	19

1. INLEIDING

1.1. Plangebied



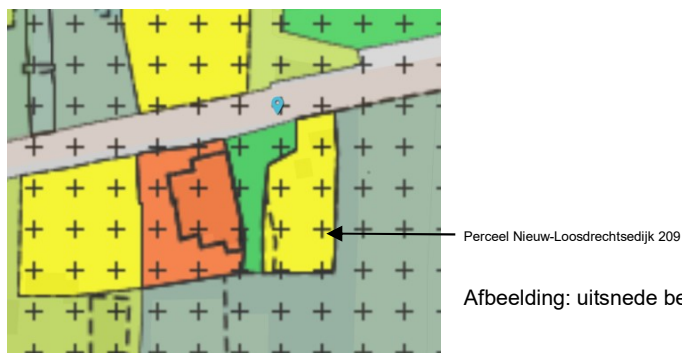
Luchtfoto met aanduiding van het geel omkaderde plangebied (Bron: maps.google.com)

Het voorliggend verzoek heeft betrekking op een deel van het perceel “Nieuw-Loosdrechtsedijk 209” ten oosten van Boomhoek in de gemeente Wijdmeren. Op vorenstaande afbeelding is de situering van het gehele perceel weergegeven.

1.2. Aanleiding

Het plangebied betreft een woonperceel in de rand van het buitengebied en maakt deel uit van de buurtschap “Boomhoek” in de gemeente Wijdmeren. Het woonperceel wordt volledig gebruikt voor wonen en de bijbehorende buitenactiviteiten.

De gemeenteraad van Wijdmeren heeft het bestemmingsplan “Tussen de Dijken” vastgesteld (december 2012). Dit plan heeft rechtskracht. In dit bestemmingsplan is voor het perceel Nieuw-Loosdrechtsedijk 209 gekozen voor twee bestemmingen, te weten “Wonen” en “Natuur” met functie aanduiding “Agrarisch met waarden”. Deze bestemming is toegekend aan de oostkant van het perceel.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan “Tussen de Dijken”

Op 29 november 2007 is met toepassing van de vrijstelling ex artikel 19 Wro vergunning, eerste fase verleend voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel grond Nieuw-Loosdrechtsedijk 209 te Nieuw-Loosdrecht.

Uiteindelijk is deze beschikking na de uitspraak van de Raad van State op 18 juli 2012 onherroepelijk geworden. Een vergunningsaanvraag tweede fase is nooit ingediend, zodat de vergunning eerste fase van rechtswege is vervallen.

Het bestemmingsplan Tussen de Dijken is op 20 december 2012 vastgesteld. Dit impliceert dat op dat moment de vergunning eerste fase nog bestond en in feite had moeten worden ingetekend. In de situering van de woning en de omvang van het bouwperceel was de thans in het geding zijnde strook grond aan de oostzijde van het perceel meegenomen als onderdeel van de omvang van het nieuwe woonperceel. Dit is eerder in de voorontwerp- en de ontwerpfase ook niet onderkend en door niemand geconstateerd. Er is ook geen inspraakreactie of zienswijze ingediend tegen dit onderdeel.

Hoewel de verleende vergunning niet meer bestaat, wordt thans het verzoek gedaan deze strook grond conform de intentie van destijds alsnog de bestemming Wonen toe te kennen. In het verleden hebben zowel de raad (bij het voorbereidingsbesluit), als het college van Gedeputeerde Staten (verklaring van geen bezwaar) aangegeven het niet problematisch te vinden dat de strook een bestemming Wonen zou krijgen.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft bij schrijven d.d. 24 februari 2016 kenmerk B/31938/160224/HE aangegeven bereid te zijn mee te werken aan de gevraagde partiële herziening door het wijzigen van de bestemming van de bewuste strook in "Wonen". Ten behoeve van deze wijziging van de bestemming heeft initiatiefnemer de voorliggende partiële herziening van het geldend bestemmingsplan "Tussen de Dijken" opgesteld.

1.3. Doel



Afbeelding: omzetten bestemming "Natuur" naar "Wonen"

In het voorliggend bestemmingsplan wordt een passend ruimtelijk planologisch kader voor het oostelijk deel van het perceel Nieuw-Loosdrechtsedijk 209 gecreëerd. Dit betekent, dat de bestemming "Natuur" wordt gewijzigd in de bestemming "Wonen". De plansystematiek is afgestemd op het bestemmingsplan "Tussen de Dijken". Het plangebied is op vorenstaande afbeelding weergegeven.

1.4. Leeswijzer

In de voorliggende toelichting wordt specifiek aandacht besteed aan:

- huidige en beoogde situatie (hoofdstuk 2);
- beleidskader (hoofdstuk 3);
- milieuhygiënische en planologische verantwoording (hoofdstuk 4);
- haalbaarheid (hoofdstuk 5);
- juridische opzet (hoofdstuk 6).

2. HUIDIGE & BEOOGDE SITUATIE

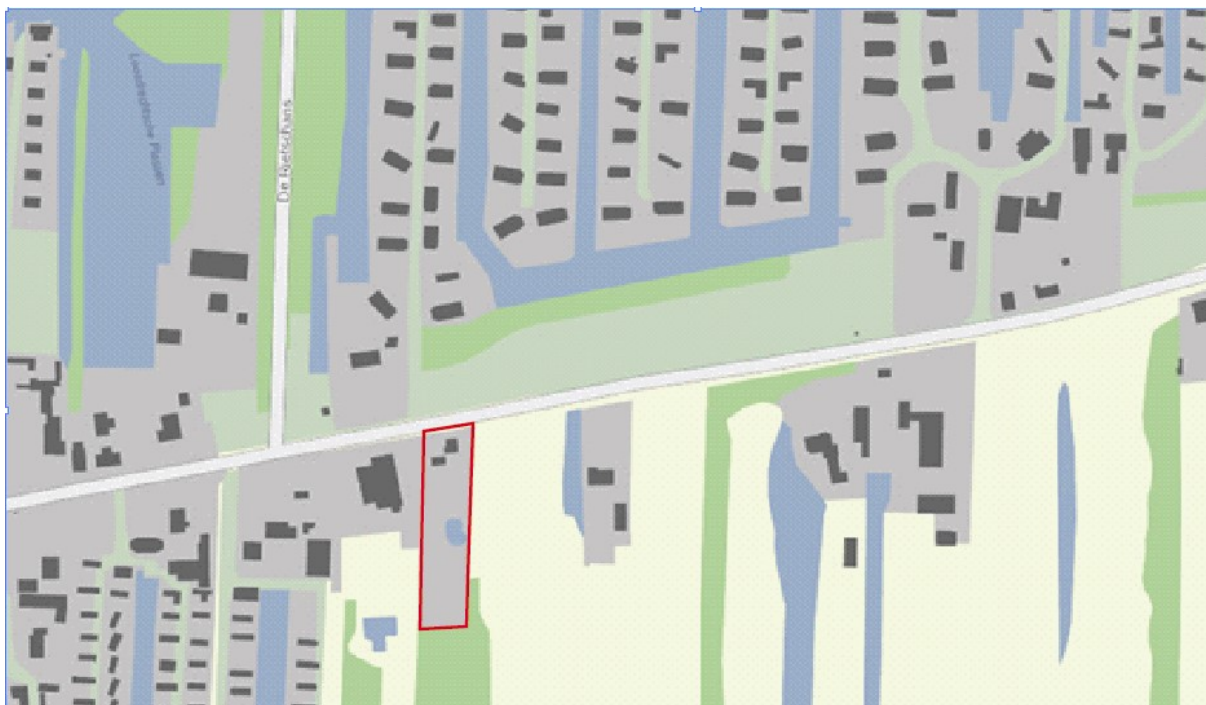
In dit hoofdstuk volgt een korte omschrijving van de feitelijke en beoogde situatie in en om het plangebied.

2.1. Karakter gebied

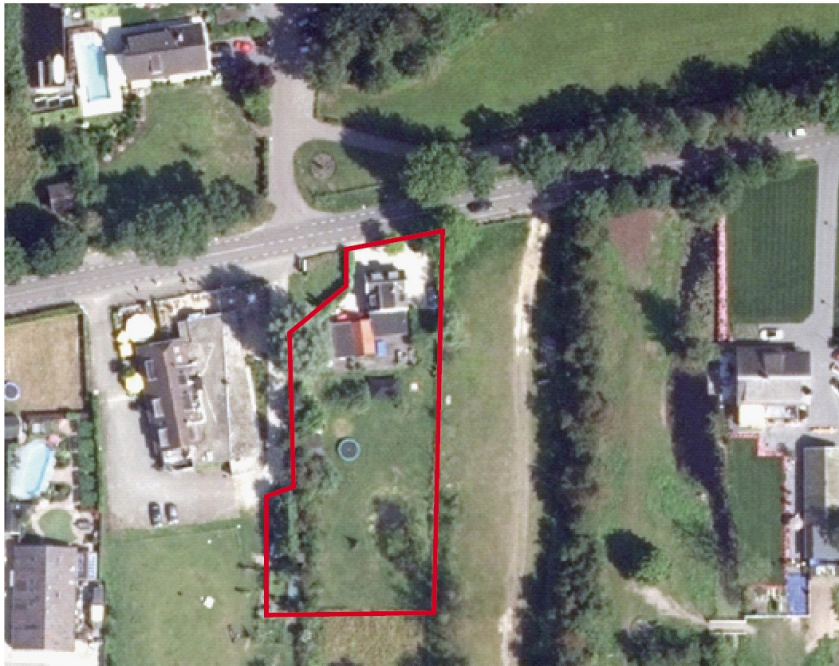


Afbeelding: situering plangebied

Het plangebied maakt ruimtelijk deel uit van de Boomhoek. Dit is een intensieve bebouwde cluster in het buitengebied. Deze bebouwingscluster bestaat onder meer uit verblijfsrecreatiebedrijven op de slagen-verkaveling ter weerszijden van de Nieuw-Loosdrechtsdijk. Deze intensieve bebouwing gaat langs de Nieuw-Loosdrechtsdijk over in enkele woningen en bijzondere bedrijven, waaronder horeca. Deze panden zijn geplaatst op ruime kavels. Tussen deze kavels bevinden zich enkele opstreckende kavels van het kenmerkende slagenlandschap.



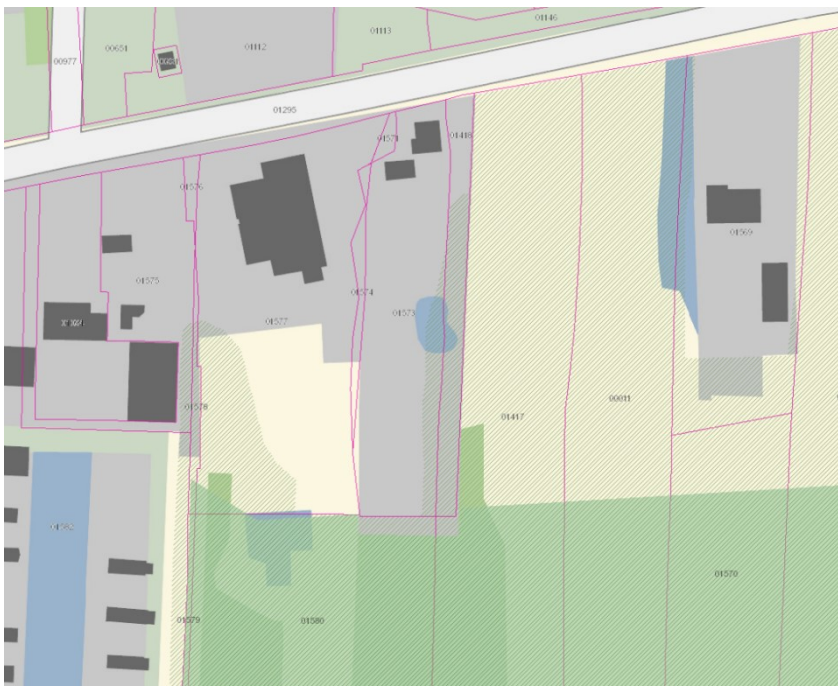
Afb. Opbouw Nieuw-Loosdrechtsdijk (bron provincie Noord-Holland, Informatiekaart Landschap en cultuurhistorie): het perceel nr. 209 is hierbij volledig als bestaande bebouwing c.q. huiskavel aangemerkt.



Op nevenstaande afbeelding is de omkadering van het woonperceel Nieuw-Loosdrechtsedijk 209 weergegeven.

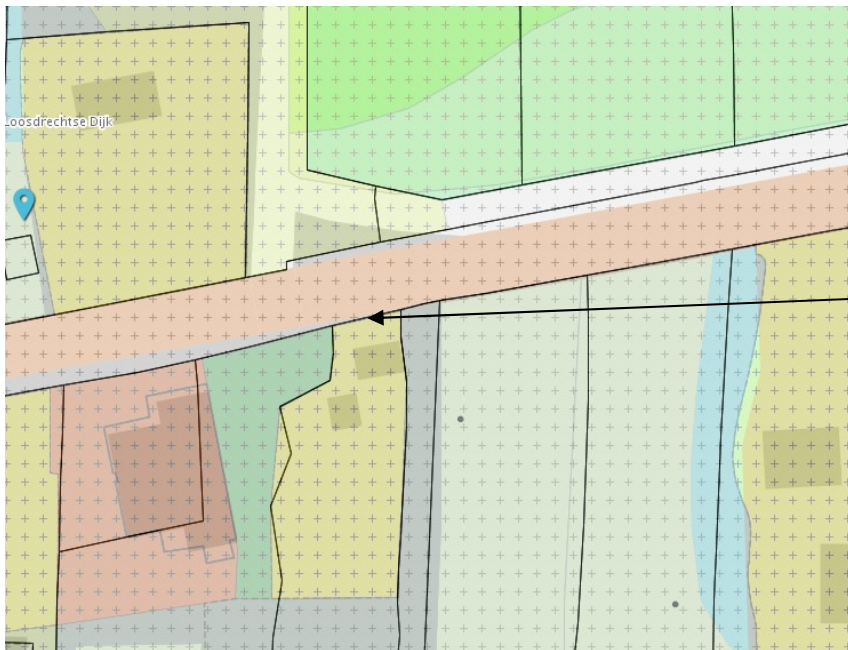
Het perceel wordt op een eenduidige wijze gebruikt voor hoofdgebouw, bijgebouwen en als (achter)tuin.

Deze opbouw had tot uitgangspunt moeten worden genomen bij het opstellen van het bestemmingsplan "Tussen de Dijken".



Op nevenstaande afbeelding is de kadastrale situatie weergegeven. Deze is – onterecht - leidend geweest bij het toekennen van de bestemmingen.

Deze kadastrale kaart toont een grillig beeld en een opdeling in een drietal percelen genummerd 01574, 01573 en 01418. De eigenaar van deze drie percelen is de bewoner van het pand Nieuw-Loosdrechtsedijk 209



De bestemming “Wonen” is toegekend aan het noordelijk deel van de percelen genummerd 01573 en 01574.

Het perceel 01418 is volledig tot natuur bestemd met een functionele aanduiding Agrarisch met waarde.

Geconstateerd wordt, dat deze bestemming niet correspondeert met het feitelijk gebruik als tuin bij de woning.



Voor de eigenaar van het perceel betekent deze situatie een onevenredige inperking van de gebruiksmogelijkheden. Dit mede gelet op de positionering van de woning op de kavel en de resterende onvolledige, marginale breedte van de zijkavel aan de oostkant van de woning.

Compensatie van deze gebruiksmogelijkheden elders op de kavel is niet mogelijk. Deels door de beperkte breedte van de het perceel ter hoogte van de woning, deels door de



beperkingen ten opzichte van het direct ten westen van het perceel gesitueerde horecabedrijf. De gebruiksmogelijkheden van dit deel van het perceel zijn ingeperkt vanuit een correctieve herziening van het bestemmingsplan “Tussen de Dijken” (2015), zie nevenstaande afbeelding.

Inperking bouwmogelijkheden als gevolg van correctieve herziening bestemmingsplan “Tussen de Dijken”.

2.2. Beoogde situatie

De beoogde situatie betreft louter het in overeenstemming brengen van het bestemmingsplan “Tussen de Dijken” met de feitelijke eigendoms- en gebruikssituatie op het perceel. Voor de eigenaar biedt dit ruimte om – binnen de regels van het bestemmingsplan – de woning op een evenwichtige wijze uit te breiden en de bewuste strook grond formeel als “wonen” te kunnen gebruiken. De strijdigheid met de bestemming wordt opgeheven.



De oostkant van het perceel Nieuw-Loosdrechtsedijk 209 krijgt op basis van het voorliggend bestemmingsplan de bestemming “Wonen”.

De regels van het vigerend bestemmingsplan “Tussen de Dijken” kunnen hierbij van overeenkomstige toepassing worden verklaard. Op grond van artikel 3.2.1. van de regels kan als gevolg van de vergroting van het perceel het totale oppervlak van de bebouwing worden vergroot.

3. BELEIDSKADER

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Deze beleidsstukken zijn in principe ook bij het bestemmingsplan “Tussen de Dijken” aan de orde gekomen. Deze beschrijving is nog steeds actueel en van toepassing op het onderhavig plangebied. Korthedshalve wordt op deze plaats naar de toelichting van het vigerend bestemmingsplan verwezen.

Het plangebied van het bestemmingsplan “Tussen de Dijken” is een vanuit Landschap en Natuurbeleid beschouwd waardevol gebied. Het plangebied is onderdeel van het Groene Hart en de Hollandse Waterlinie. Daarnaast is het plangebied onderdeel van het Belvédèregebied ‘Vecht- en Plassengebied’ en zijn grote delen onderdeel van de Provinciale Ecologische hoofdstructuur (PEHS). De overheid onderstreept naast de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten ook het belang van de recreatieve waarde. Als onderdeel van het Groene Hart is het plangebied “Tussen de Dijken” van belang voor de leefbaarheid van de omliggende stedelijke regio's. Verder moet de economische vitaliteit van het gebied gewaarborgd blijven. Hiervoor kunnen nieuwe economische dragers nodig zijn, die passen binnen of zelfs gebruik maken van de kwaliteiten van dit gebied.

Met betrekking tot bestaande woningen wordt bij het toekennen van de status “Natura 2000-gebied” de volgende vraag gesteld:

In hoeverre moeten woningen, erven, steigers etc. van particulieren die liggen in of grenzen aan een Natura 2000-gebied worden opgenomen in de beschrijving van bestaand gebruik?

In het algemeen zijn bestaande bebouwing, erven, tuinen en verhardingen geëxclaveerd (= buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied gehouden). Daarmee is het geen onderdeel van het Natura 2000-gebied en hoeft het niet als bestaand gebruik te worden opgenomen in het beheerplan. Hetzelfde geldt voor buiten het Natura 2000-gebied gelegen zaken, ook al grenzen ze aan het gebied. Er staat 'in het algemeen', want de nota van toelichting bij het aanwijzingsbesluit kan voor specifieke zaken iets anders vermelden. Dus per gebied zal moeten worden nagegaan of er iets bijzonders over staat vermeld. Nieuwe zaken zijn in beginsel vergunningplichtig, tenzij in het beheerplan is geanticipeerd op deze ontwikkeling. Bebouwing, tuinen en erven worden in de definitieve besluiten mede op grond van kadastrale lijnen en bestemmingsplan zoveel mogelijk geëxclaveerd. Dit is slechts op grond van topografische lijnen gedaan, maar dat is niet volledig omdat tuinen en erven lang niet altijd op de topografische kaart zijn aangegeven.

Voor het onderhavige perceel is geen specifieke omschrijving opgenomen. Geconstateerd is (zie hoofdstuk 2), dat de gehanteerde topografische c.q. kadastrale gegevens niet de feitelijke situatie weergeven. Met andere woorden, het gehele woonperceel Nieuw-Loosdrechtsdijk 209 had moeten worden geëxclaveerd. Door het in procedure brengen van een wijzigingsplan voor het onderhavig perceel wordt een en ander in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.



Het belendend perceel aan de oostzijde van Nieuw-Loosdrechtsdijk 209 heeft een open karakter met een eenvormige beplanting. Deze bestaat hoofdzakelijk uit gras. De beoogde wijziging van de bestemming voor het perceel heeft geen invloed op de ruimtelijke en natuurwaarden van dit perceel.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de effecten van de herbestemming van het onderhavig plangebied op het milieu. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

4.1. Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Wanneer een toekomstige functie mogelijk wordt belemmerd door de bodemkwaliteit (denk bijvoorbeeld aan een groentetuin op een voormalige vuilstortplaats), zal een verkennend bodemonderzoek moeten aantonen of dit daadwerkelijk het geval is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om te kijken of de toekomstige functie van het gebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem.

De initiatiefnemer heeft in het jaar 2000 een verkennend bodemonderzoek uit laten voeren voor het onderhavig perceel. Naar aanleiding van dit onderzoek is geconcludeerd, dat zowel in de boven- als ondergrond licht verhoogde gehalten aan lood, zink, PAK en minerale olie zijn aangetroffen. Deze licht verhoogde gehalten zijn gedeeltelijk toe te schrijven aan de aanwezigheid van puin in deze bodemlaag. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetoond. De oorzaak daarvan is niet bekend. Het terrein werd indertijd geschikt geacht voor de beoogde bestemming (uitbreiding woning en bouw van een schuur).

Aangezien het huidige gebruik van de zijtuin sinds 2000 altijd wonen is geweest en dit ook in de toekomst het geval zal zijn, is het actualiseren van het bodemonderzoek niet nodig. Het aspect "bodem" vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.2. Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. Uitgesloten zijn bestaande woningen.

Het voorliggende plan maakt, geheel conform het bestemmingsplan Tussen de Dijken, een wijziging van de situering van de bestaande woning in beginsel mogelijk. Vanuit dit oogpunt is de Wet geluidhinder relevant voor deze partiële herziening van het bestemmingsplan. In 2012 heeft de gemeente Wijdemeren een geluidkaart wegverkeer laten opstellen. Dit onderzoek heeft geresulteerd in een 48 dB-contour. Deze contour is in deze partiële herziening op de verbeelding opgenomen.

Het bestemmingsplan Tussen de Dijken staat nieuwbouw in zeer beperkte mate toe. Voor het grootste deel gaat het immers om handhaving van het bestaande aantal woningen. Vervangende nieuwbouw zal in het licht van de Wet geluidhinder slechts van belang zijn indien een nieuwe woning in een akoestisch slechtere situatie komt te staan dan de oude woning. In deze partiële herziening is opgenomen dat nieuwbouw (bij sloop van de bestaande woning) achter deze contour dient plaats te vinden. In verband met de SVBP2012 is dit vertaald in een aanduiding "geluidzone - weg" waarbinnen nieuwbouw niet is toegestaan.

4.3. Luchtkwaliteit

Het doel van de Wet luchtkwaliteit (5.2 van de Wet milieubeheer) is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Alleen ruimtelijke projecten die dus in betekenende mate de luchtkwaliteit verslechteren, worden nog indirect getoetst aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. De rijksoverheid heeft de definitie van 'niet in betekenende mate bijdragen'

vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen. Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 1 % (van de grenswaarde van de jaargemiddeldeconcentratie van PM10 of NO₂, 40 µg/m³, dus 0,4 µg/m³) verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor een stof de 1%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

Het voorliggende plan voorziet louter in de omzetting van de bestemming en heeft geen invloed op verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied. Er kan daarom worden geconcludeerd dat het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er wordt daarom voldaan aan artikel 5.16 sub c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor de realisering van het initiatief.

4.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid draait het om het aanhouden van voldoende afstand tussengevoelige functies en bronnen, om het risico voor de omgeving tot aanvaardbare normen te beperken. Bronnen zijn inrichtingen (bijvoorbeeld een LPG benzinestation) en routes (wegen) waarbij sprake is van werken met of vervoeren van gevaarlijke stoffen.

Uit een risico-inventarisatie van de gemeente Wijdmeren (Tebodin, 2005) blijkt dat er in en om het plangebied geen inrichtingen aanwezig zijn die invloed hebben op de externe veiligheidssituatie in het plangebied.

4.5. Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding aangebracht te worden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven.

Het perceel heeft de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming heeft een systematiek waardoor op het gehele bestemmingsvlak een woning kan worden gerealiseerd. Het naastgelegen perceel heeft de bestemming 'Horeca'. Volgens de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' heeft het aanwezige horecabedrijf een richtafstand van 10 meter. Dat wil zeggen dat binnen een afstand van 10 meter vanaf het horecabedrijf geen woning mag worden gerealiseerd. Hierdoor wordt het bedrijf niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering en ontstaat er (planologisch) een goed woon- en leefklimaat. Om de richtafstand van 10 meter te borgen is in de Correctieve herziening Bestemmingsplan Tussen de Dijken een aanduiding opgenomen waarin bouwwerken worden uitgesloten.

De onderhavige wijziging ligt ruim buiten de hinderzone van dit horecabedrijf. Dit betekent, dat er vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig tegen verwezenlijking van het initiatief.

4.6. Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

4.7. Water

In het bestemmingsplan 'Tussen de Dijken' is de actuele situatie vastgelegd. Het betreft een bestemmingsplan, waarbinnen alleen een aantal kleine ontwikkelingen mogelijk is gemaakt.

Het plangebied bevindt zich in het KRW waterlichaam “Ster en Zodden”. Dit houdt in dat de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen geen negatief effect mogen hebben op de waterkwaliteit. Bij het uitvoeren van ruimtelijke ontwikkelingen dient gebruik gemaakt te worden van niet-logende bouwmaterialen.

Met betrekking tot het initiatief kan het volgende worden geconstateerd:

- er vinden geen veranderingen plaats in de buurt van primaire watergangen;
- er worden geen extra watergangen gegraven;
- er vinden geen aanpassingen plaats in de ondergrond;
- er vinden geen aanpassingen plaats met een effect op de waterkwaliteit van de Plassen;
- er vinden geen veranderingen plaats in de buurt van waterkeringen in het plangebied (kernzone, beschermingszone, buitenbeschermingszone).

Voor de toename van verhard oppervlak geldt (voor dit gebied) een compensatieplicht bij toename van verharding van meer dan 5000 m² binnen hetzelfde peilgebied. De compensatie houdt in dat er open water of alternatieve bergingsmogelijkheden moeten worden gecreëerd om het verlies aan infiltratie, ten gevolge van de toename verharding, op te vangen. Indien er in het plangebied ondergronds gebouwd wordt, is het verstandig om een geohydrologisch onderzoek uit te voeren om de effecten op het grondwater in de omgeving te bepalen.

Geconstateerd wordt, dat het initiatief leidt tot een beperkte toename van het verhard oppervlak. Op grond van de regels mag immers het totale bebouwd oppervlak worden uitgebreid van nu maximaal 150 m² tot maximaal 190 m² in de beoogde situatie. Dit betekent, dat de beoogde ontwikkeling zeer beperkte hydrologische gevolgen heeft. Deze worden ondervangen door het regenwater op de daken af te voeren naar het belendend gebied. Indien de bebouwing daadwerkelijk wordt uitgebreid, zal hiertoe op eigen terrein een in omvang passende waterberging worden aangebracht.

Deze conclusie en bevindingen zijn op 12 december 2016 bij het waterschap neergelegd voor een wateradvies. Per mail d.d. 25 januari 2017 heeft het waterschap aangegeven geen opmerkingen te hebben inzake de vorenstaande bevindingen.

4.8. Flora en fauna

In Nederland wordt de natuur beschermd op basis van gebiedsbescherming en soortenbescherming. De volgende natuurgebieden kunnen van invloed zijn op het project:

- Natura 2000;
- Beschermde natuurmonumenten;
- Ecologische hoofdstructuur.

In of nabij het plangebied komen natuurgebieden voor. Aangezien er geen wijziging optreedt in het gebruik de woning c.q. gronden, zijn significante gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied uitgesloten.

De Flora- en Faunawet beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. De wet verbiedt een aantal handelingen die kunnen leiden tot schade aan (populaties of individuen van) beschermde soorten (algemene verbodsbepalingen). Wanneer het bestemmingsplan handelingen mogelijk maakt die beschermde planten en dieren kunnen bedreigen, is het verplicht om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dit het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er

maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, indien dit niet mogelijk is dienen de gevolgen voor beschermde soorten zoveel mogelijk beperkt te worden.

EcoGroen Advies BV heeft een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Het onderzoek is verricht in verband met het slopen van een bestaande woning met opstallen en het nieuw bouwen van een woning (zie bijlage eindrapport d.d. 17 september 2008). Uit dit onderzoek is het volgende gebleken.

- de laag beschermde plantensoort Gewone vogelmelk is aanwezig in het plangebied. Plantensoorten van de Rode Lijst zijn niet aangetroffen of te verwachten;
- er zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. De plannen hebben geen nadelige gevolgen op vlieg- en/of jachtroutes en foerageergebied;
- verspreid in het gebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, licht beschermde (FFW tabel1) zoogdiersoorten te verwachten. De juridisch zwaarder beschermde Noordse woelmuis en Waterspitsmuis zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied;
- het plangebied is mogelijk broedgebied voor verschillende vogels. Ontheffing plichtige soorten en hun verblijfplaatsen zijn echter niet aanwezig of te verwachten;
- permanent oppervlaktewater is aanwezig in de vorm van een sloot aan de rand van het plangebied. Licht beschermde amfibieënsoorten (FFW tabel1) als Kleine watersalamander, Meerkikker, Bastaardkikker, Bruine kikker en Gewone pad zijn voortplantend en overwinterend in het plangebied aanwezig of te verwachten;
- de strikt beschermde Heikikker (FFW tabel 3) is eveneens in deze sloot aanwezig;
- in het plangebied zijn geen beschermde vissoorten aanwezig of te verwachten;
- er zijn geen reptielen of beschermde ongewervelden aangetoond of te verwachten.

Op 20 januari 2017 heeft een controlerend veldonderzoek plaatsgevonden door Ecogroen Advies BV gericht op het onderdeel soortenbescherming. Het onderzoek is uitgevoerd door twee personen. Hierbij is het plangebied onderzocht op (mogelijk) aanwezig leefgebied voor (beschermde) flora en fauna. Daarnaast is NDFF geraadpleegd voor bekende waarnemingen in de directe omgeving van het plangebied. Aangezien voorliggende flora en fauna inventarisatie is bedoeld als actualisatie van de natuurtoets uit 2008, is ook dit rapport geraadpleegd (Heinen, 2008). Uit dit veldonderzoek zijn de volgende bevindingen voortgekomen:

- de bebouwing in het plangebied bevat geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. Onmisbaar foerageergebied of onmisbare vliegroutes zijn niet aan de orde;
- de bebouwing in het plangebied bevat geschikte nestlocaties voor huismus. Overige jaarrond beschermde nesten van broedvogels zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht;
- door de aanwezigheid van bebouwing en groenstroken in het plangebied is broedbiotoop aanwezig voor algemene vogelsoorten zoals merel, zwartkop, winterkoning en houtduif;
- in het plangebied is geen geschikt leefgebied van beschermde grondgebonden zoogdieren aangetroffen;
- het plangebied wordt mogelijk incidenteel gebruikt als leefgebied door ringslang. Van onmisbaar leefgebied is echter geen sprake;
- de vijver in het plangebied vormt geschikt voortplantingsbiotoop voor de beschermde Heikikker. Dit wordt bekrachtigd door het feit dat in het plangebied tijdens de natuurtoets in 2008, in een nu gedempte sloot, exemplaren van Heikikker zijn aangetroffen. Hoewel meer recente waarnemingen van de soort in de directe omgeving van het plangebied via NDFF niet bekend zijn (volgens NDFF liggen dichtstbijzijnde waarnemingen van de soort op een aantal kilometer van het plangebied) is gezien de aanwezigheid van optimaal leefgebied direct ten zuiden van het plangebied voortplanting van de soort hier niet uit te sluiten;
- in het plangebied zijn geen overige beschermde soorten van flora, vissen en ongewervelden aangetroffen en te verwachten.

Aangezien er in onderhavig plan niet wordt gesloopt en het huidige grondgebruik (= tuin) in de toekomst wordt gecontinueerd, zijn er geen gevolgen te verwachten voor beschermde planten of dieren. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan (zie ook hoofdstuk 3).

4.9. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Sinds 2007 is in Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta (1992) in de Monumentenwet (1988) betekent. Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de overheid verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen ook de archeologische (verwachtings)waarden bij de planvorming te betrekken. Voor onderhavig plan vinden geen grondwerkzaamheden plaats. De bebouwing is reeds aanwezig en zal ook in de toekomstige situatie blijven staan.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Tussen de Dijken'. Deze bestemmingsregeling is ook van toepassing op onderhavig plangebied. Voor zover in de toekomst eventuele grondwerkzaamheden in het plangebied zullen plaatsvinden, worden deze getoetst aan deze dubbelbestemming.

Cultuurhistorie

De modernisering van de monumentenzorg heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan. In het plangebied is echter geen sprake van cultuurhistorische waarden. De aanwezige bebouwing is niet aangewezen als monument of karakteristiek.

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

5. HAALBAARHEID

Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn.

De gronden zijn eigendom van initiatiefnemer. De kosten voor dit initiatief zijn dan ook voor de initiatiefnemer. De beoogde ontwikkeling wordt derhalve economisch uitvoerbaar geacht.

Er is geen sprake van een bouwplan volgens artikel 6.2.1. Bro, waar op basis van artikel 6.12 lid 1 Wro een exploitatieplan voor dient te worden vastgesteld. Voor deze ontwikkeling is het opstellen van een exploitatieplan dan ook niet nodig. Om deze reden acht het College van Burgemeester en Wethouders het sluiten van een zogenaamde planschadeverhaalsovereenkomst niet noodzakelijk.

Conform de gemeentelijke legesverordening zijn er leges verschuldigd voor onderhavige ontwikkeling. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom bij de initiatiefnemer.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende planregels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III biedt de nodige flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden en in hoofdstuk IV staan de overgangs- en slotregels. De hoofdstukken worden hieronder toegelicht.

6.1. Hoofdstukindeling

6.1.1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

- **Begrippen (artikel 1)**
In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover in de planregels begrippen worden gebruikt die niet in het artikel staan vermeld, wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.
- **Wijze van meten (artikel 2)**
Dit artikel geeft aan hoe de hoogtematen die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.1.2. Bestemmingen

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is de volgende indeling gehanteerd:

- *Bestemmingsomschrijving*
Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.
- *Bouwregels*
Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden. Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor:
- *Specifieke gebruiksregels*
Uitsluiting van specifiek, met de bestemming strijdig gebruik van de gronden en gebouwen.
- *Nadere eisen*
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaatsing, afmeting, kapvorm en nokrichting van gebouwen.
- *Afwijking van de bouwregels*
Burgemeester en wethouders kunnen afwijken op ondergeschikte punten van de planregels, mits binnen de grenzen van de bestemming wordt gebleven.

6.1.3. Algemene regels

- **Anti-dubbeltelregel**
Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.
- **Algemene bouwregels**
In dit artikel is een aantal algemene regels opgenomen die gelden voor meerdere bestemmingen. Zo geldt voor bestaande bouwwerken dat deze, voor zover deze in strijd is met een in het

bestemmingsplan voorgeschreven maximum dan wel minimum hoogte, mag worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd, doch niet worden vergroot of anderszins gesitueerd.

- **Algemene afwijkingsregels.**
Deze bevoegdheid geeft de mogelijkheden om kleine afwijkingen te realiseren. Het gaat hier om het oprichten van nutsvoorzieningen tot 50 m³, het overschrijden van in de planregels voorgeschreven maatvoeringen en ondergeschikte afwijkingen ten gevolge van meetveranderingen.
- **Algemene wijzigingsregels**
Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen.
- **Algemene procedureregels**
In dit artikel is geregeld welke procedure gevolgd dient te worden indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen bevoegdheid omtrent nadere eisen.
- **Overige regels**
In dit artikel is onder andere geregeld dat voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere regelgeving, de andere regelgeving geldt zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van tervisielegging van het ontwerp van het onderhavig bestemmingsplan.

6.1.4.Overgangs- en slotregels

- **Overgangsrecht**
In dit artikel staan de regels van overgangsrecht die op grond van het Besluit ruimtelijke ordening in elk bestemmingsplan verplicht moeten worden opgenomen. Op de peildatum, te weten de datum van inwerkingtreding van het nieuwe plan, mag bebouwing of gebruik in strijd met het nieuwe plan onder bepaalde voorwaarden worden voortgezet of gewijzigd.
- **Slotregel**
In de slotregel staat op welke wijze de regels van het onderhavig bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6.2. Bestemmingen

6.2.1.Wonen

De woningen en bijbehorende bijgebouwen en tuinen langs de Oud Loosdrechtsedijk en de Nieuw Loosdrechtsedijk in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Er is gekozen voor het aangeven van het aantal wooneenheden in plaats van bouwvlakken. Bedrijven aan huis zijn toegestaan zolang die zich maximaal in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten bevinden (zie bijlage 1 bij regels).

6.2.2.Waarde – Archeologie - 4

Deze dubbelbestemming is ook opgenomen voor de bescherming van archeologische. In de regels is opgenomen wanneer een archeologisch onderzoek dan wel een omgevingsvergunning is vereist. In ieder geval is archeologisch onderzoek vereist bij plannen van 2500 m² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld.